

馬鞍山老牌屋苑發威



**農曆新年
節日氣氛濃
厚，馬鞍山區
本月整體二手
交投淡靜。地
產代理表示，尚幸區內幾個樓齡
達25年或以上的老牌屋苑業主紛
紛主動減價，即獲承接。**

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，老牌屋苑新港城本月暫錄12宗成交，平均實用呎價14,263元，屋苑最新錄得M座中層06室交易，單位實用面積338平方呎，兩房間隔，叫價550萬元，日前議價後以510萬元易手，實呎價15,089元，累減40萬元。新買家為上車客，見屋苑價錢合理，即把握機會入市。原業主持貨19年，是次轉手賬面獲利342萬元。

胡耀祖續表示，該行另促成新港城A座中層01室交易，單位實用面積568平方呎，三房間隔，開價690萬元，日前議價後以643.9萬元易手，實呎價11,336元。新買家為用家，見單位高層開揚，即把握機會入市。原業主持貨26年，是次轉手賬面獲利437.9萬元。另外，該行亦促成同區銀湖·天峰3座低層連花園戶，實用面積564平方呎，兩房間隔，連655呎花園，叫價850萬元，議價後累減63萬元，以787萬元易手，呎價13,954元。新買家為用家，見



■老牌屋苑海典居兩房戶，業主減價52萬後終獲買家承接。
資料圖片

屋苑少有放盤，即把握機會入市。原業主持貨14年，是次轉手賬面獲利251萬元。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，新近促成樓齡達25年的海典居8座中層E室交易，單位實用面積573平方呎，兩房間隔，單位放盤4個月，原叫價780萬元，減52萬元減幅6.7%，終獲買家728萬元承接，呎價12,705元。原業主持貨15年至今轉售，賬面獲利449萬元。

世紀21奇豐物業海典灣分行區域經理胡佩碧表示，該行新近錄得馬鞍山觀瀾雅軒交易，單位為2座高層B室，實用面積933平方呎，三房間隔。單位放盤半

年，叫價1,238萬元，累減69萬元，獲買家以1,169萬元承接，減幅5.6%，實呎價12,529元。原業主持貨24年，賬面獲利664萬元。

迎海兩房730萬獲承接

中原地產馬鞍山天宇海分行分區營業經理陳鴻靈表示，迎海最新錄得本月首宗成交，單位為3期迎海·星灣御22座低層F室，單位實用面積511平方呎，兩房間隔，開價760萬元，議價後以730萬元易手，實呎價14,286元，累減30萬元。新買家為用家，見屋苑間隔合用，即購入單位自住。原業主持貨10年，賬面獲利168.7萬元。



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

防止樓市繼續「內傷」

樓市的確是過了最困難的時候，為何還需要救市措施？筆者認為，近年樓市運作並不健康，雖有個別板塊止跌，整體市道仍虛弱，即是說如果不好好掌握時機去重整作結構性改變，樓市長遠仍會病態運作。防止樓市繼續「內傷」，說「撒辣」並不够準確，給人保護既得利益者的訊息，其實從來筆者對樓市辣招的意見都是要不斷就環境去優化前進，令社會財富分配得更平均。

然而，近年二手樓市轉流率低，過分依賴一手供應。其實二手可售單位包括私樓和居屋大概有過百萬個，一、二手市場齊旺才令財富平均分配，否則大部分財富都是去了發展商那處。

另外，現時存款金額創紀錄的香港竟出現樓價下跌的情況，其中原因是定期存款息口長期高企，吸收了大量的資金，兩年來增加的定期存款有約4萬億港元，這些都是傳統市場上的資金，相當於全港住宅按揭貸款總和的兩倍。

樓市發展步入「升價前」

海量的市場投資被吸引去做定期存款，但是大家都要明白定期高息是一種金融扭曲的現象。定期存款息口已經由最高的5.5厘左右輾轉下跌，到近期有銀行出現3.8厘(以3個月存款期為例)的情況，而最新的細單位收租回報率3.3厘，創11年的高位，與定期存息3.8厘相差不遠。近年樓價並沒有追隨市場因素運行，但預期會重回正軌，現在樓市的發展階段和模式已逐漸由「跌價後」變為「升價前」。

舜宇出貨量受春節帶動

舜宇光學(2382)1月主要產品出貨量，當中手機鏡頭按年增54.8%至1.03億件，主要因去年同期整體智能手機市場需求疲弱，令基數處於低位，惟按月仍減少3.4%。

中金發表報告指，舜宇旗下手機光學業務，由於2024年春節假期與2023年的錯期因素，1月出貨量增速提升。手機攝像模組產品出貨6,225.6萬片，同比增52.9%。

獲中金予跑贏行業評級

車載相關產品方面，中金表示，得益於內地新能源品牌汽車銷量增長，以及去年聖誕假期遞延交貨，1月車載鏡頭出貨1,204.8萬片，按年增31.2%，持續反映汽車智能化趨勢，以及舜宇自身優質的產品競爭力。

中金建議，投資者可待舜宇盈利能力修復出現拐點。集團目前估值相當於預測2024及2025年市盈率分別20.3倍及15.9倍。

該行維持舜宇2023年至2025年



■舜宇1月主要產品出貨量表現佳。

淨利潤預測，分別為11.9億、23.3億及28.3億元人民幣。維持目標價81.9元，評級「跑贏行業」。

另外，大和發表報告指，預期舜宇今明兩年可望受惠相機規格升級復甦，可扭轉過去3年規格降級趨勢。對於舜宇汽車相關業務，大和維持長期看好的觀點。

大和預計舜宇今明兩年盈利增長達54%至76%，毛利率回升至17.3%至18.8%，重申其「買入」評級，目標價70元。

個股分析—中金/大和

康哲藥業獲大摩升價

康哲藥業(0867)早前與Vifor Fresenius Medical Care Renal Pharma Ltd及維健投資，就蔗糖脛基氧化鐵咀嚼片維福瑞®(維福瑞®)簽署更替協議。

被下調盈測

根據許可協議，維健投資獲得在中國內地、香港、澳門及台灣地區註冊、進口、推廣、經銷、使用和銷售產品獨家許可權利。

摩根士丹利指，內地醫藥反貪腐行動持續，將康哲2023至2025年收入預測，分別下調6.6%、7.9%及7.7%。另對公司核心產品如Deanxit、Plendil和Ursosalk收入預測下調，以反映帶量採購計劃之外的藥品銷售面對壓力。此外，大摩亦將康哲2023至2025年每股盈測分別下調12%、10%和8.3%，營運費用比率略升。目標價由17.6元上調至17.8元，評級「增持」。

個股分析—大摩

華虹復甦速度遜預期

星展發表報告指，華虹半導體(1347)去年第4季經調整虧損(剔除政府補貼)1,600萬美元，主要由於終端市場需求疲弱，但符合預期。公司管理層預測，今年首季毛利率介乎3%至6%，表現疲弱是因為消費性電子相關產品均價持續受壓。

晶圓均價受壓

該行將華虹今明兩財年盈利預測下調55%及49%，以反映300mm晶圓均價受壓，以及毛利長期萎縮。

星展維持予華虹「持有」評級，惟基於復甦速度遜預期，目標價由22元下調至17元。

另外，摩根士丹利指，華虹今年第1季業績指引料收入4.5億至5億美元，按季跌1%至增長10%，大致符合市場預期。

華虹預期，今年首季毛利率水平，與市場預期幅度一致，平均售價在去年第4季大跌後，目前趨於穩定，將目標價由18元降至15.8元，評級「與大市同步」。

個股分析—星展/大摩